



CONGRESSO NACIONAL

01/04/09, de 11:00
1909 / 1909

MPV - 459

00265

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

data
31.03.2009

proposição
Medida Provisória nº 459/2009

autor
Deputado Rogerio Lisboa - DEM/RJ

nº do prontuário

1. Supressiva 2. Substitutiva 3. Modificativa 4. Aditiva 5. Substitutivo global

Página 1 de 3

Artigo

Parágrafo

Inciso

alínea

TEXTO / JUSTIFICAÇÃO

Acrescente-se onde couber ao texto da MPV 459/2009 o seguinte artigo.

“Art. _____. O sujeito passivo da obrigação decorrente de créditos correspondentes a rateio de despesas de condomínio, imposto predial e territorial urbano, ou outros encargos sobre o imóvel, é aquele a quem tiver sido atribuída a posse na qualidade de titular do respectivo direito aquisitivo, assim como o usufrutuário ou outros titulares de direito real de uso, posse ou fruição, não figurando no polo passivo das ações de cobrança ou de execução de tais créditos o titular do domínio, pleno ou útil, inclusive o promitente vendedor ou o fiduciário, que deverá ser apenas cientificado da ação.”

JUSTIFICAÇÃO

Por efeito do contrato de alienação fiduciária de bens imóveis, o sujeito passivo do IPTU e das contribuições condominiais é o devedor fiduciante e não o credor fiduciário, nos termos dos arts. 32 e 34 do Código Tributário Nacional (CTN) e o § 8º do art. 27 da Lei 9.514/97.

Entretanto, o fato de, por força da alienação fiduciária, o credor tornar-se proprietário fiduciário tem levado algumas municipalidades a identificar o credor como sujeito passivo da obrigação tributária do IPTU.

Se se propagar, essa prática poderá contribuir para o aumento do custo do dinheiro.

É que, na concessão de empréstimo com garantia real, o emprestador recebe o imóvel apenas a título de garantia, sendo-lhe vedado o uso, a fruição ou a apropriação, e por isso não são sujeitos passivos do IPTU e das despesas condominiais.

Entretanto, se, por força da jurisprudência, passarem a ser identificadas como sujeitos passivos dessas obrigações, passarão a computar esse risco como elemento do custo do dinheiro.

No caso da alienação fiduciária, por exemplo, a atribuição da propriedade ao credor é feita em caráter resolúvel, tão somente com função de garantia. A situação é análoga à do financiamentos de automóveis, nos quais a instituição financeira é que é a proprietária do veículo, mas em caráter fiduciário, e, não obstante figure como proprietária, é o devedor fiduciante, que é o possuidor do automóvel, o sujeito passivo do IPVA.

PARLAMENTAR

Rogério Lisboa





CONGRESSO NACIONAL

ETIQUETA

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

data
31.03.2009

proposição

Medida Provisória nº 459/2009

autor
Deputado Rogerio Lisboa DEM / RS

nº do prontuário

1. Supressiva 2. Substitutiva 3. Modificativa 4. Aditiva 5. Substitutivo global

Página 2 de 3

Artigo

Parágrafo

Inciso

alínea

TEXTO / JUSTIFICAÇÃO

A alienação fiduciária de imóveis é definida no art. 22 da Lei nº 9.514/97, pelo qual a transmissão da propriedade-fiduciária é contratada apenas “com escopo de garantia” e, assim sendo, não investe a proprietária fiduciária de nenhuma das faculdades inerentes à propriedade plena, notadamente as faculdades relativas à posse, ao uso e à fruição do imóvel, que são deferidas ao devedor fiduciante, ao qual é legalmente atribuída a posse, nos termos do parágrafo único do art. 23, bem como o art. 24, V, da Lei nº 9.514/97.

A partir do momento em que é investido da condição de possuidor do imóvel objeto de alienação fiduciária, o fiduciante passa a ser o responsável pelo pagamento do IPTU, tal como estabelecem os arts. 32 e 34 do CTN, o primeiro dispondo que esse imposto “tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil.” e o art. 34 definindo como contribuinte o “possuidor a qualquer título.”

Coerentemente com a definição e delimitação estabelecidas pelo CTN, o art. 27 da mesma Lei nº 9.514/97, no seu § 8º, explicita que é o fiduciante o responsável pelo IPTU, assim como pelas demais obrigações *propter rem*, responsabilidade essa que perdura desde o momento em que lhe é legalmente deferida a posse direta (art. 23, parágrafo único) até a data em que o imóvel for restituído ao fiduciário, se vier a ocorrer a excussão do imóvel em razão de eventual inadimplemento do fiduciante, assim dispondo o referido § 8º:

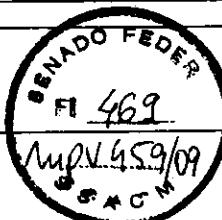
“§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida ao fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse.”

É certo que não é qualquer possuidor o responsável pelo pagamento do IPTU, mas apenas aquele possuidor ao qual a lei civil imputa essa responsabilidade, e é nesse sentido a disposição do art. 32 do CTN (“... a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município”).

E no caso da alienação fiduciária a lei civil correspondente (Lei nº 9.514/97) identifica explicitamente o fiduciante como responsável pelo pagamento do IPTU, no § 8º do seu art. 27, acima reproduzido.

PARLAMENTAR

Rogerio Lisboa





CONGRESSO NACIONAL

ETIQUETA

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

data
31.03.2009

proposição
Medida Provisória nº 459/2009

autor

Deputado Rogerio Lisboa DEM /25

nº do prontuário

1. Supressiva 2. Substitutiva 3. Modificativa 4. Aditiva 5. Substitutivo global

Página 3 de 3

Artigo

Parágrafo

Inciso

alínea

TEXTO / JUSTIFICAÇÃO

A hipótese é análoga também ao usufruto, ao uso e à habitação, para as quais o Código Civil, nos arts. 1.403, 1.413 e 1.416 atribui ao usufrutuário e ao titular do direito de uso ou de habitação a responsabilidade dos encargos decorrentes da fruição do imóvel em cuja posse se encontram.

A razão jurídica da atribuição da responsabilidade do IPTU e da contribuição condominial ao devedor fiduciante, ao usufrutuário e aos demais sujeitos que se encontram na condição de possuidor é que são eles que usufruem os bônus e, portanto, devem suportar os ônus sobre o imóvel.

Dada essa premissa, o Superior Tribunal de Justiça assentou que, "em tese, o sujeito passivo do IPTU é o proprietário e não o possuidor, a qualquer título (...) Ocorre que, em certas circunstâncias, a posse tem configuração jurídica de título próprio, de investidura do seu titular como se proprietário fosse. É o caso do usufrutuário que, como todos sabemos, tem a obrigação de proteger a coisa como se detivesse o domínio" (REsp 203.098/SP, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 8.3.2000).

Assim, considerando que a posse do devedor fiduciante é a ele atribuída por lei e "tem configuração jurídica de título próprio, de investidura do seu titular como se proprietário fosse" (STJ), e sendo o possuidor sujeito passivo do IPTU, por força dos arts. 32 e 34 do CTN, é do devedor fiduciante a responsabilidade pelo pagamento desse imposto e das contribuições.

Sucede que alguns municípios, assim como algumas administradoras de condomínios, vêm cobrando do proprietário fiduciário essas obrigações, inclusive mediante ações judiciais de cobrança ou de execução. Não obstante se admita que, por força de lei, o credor fiduciário será excluído da relação processual, o certo é que a eventual disseminação dessa prática ensejará desgastes e custos desnecessários, notadamente por mobilizar desnecessariamente a máquina do Poder Judiciário.

A presente proposição visa afastar esses riscos e está formulada rigorosamente de acordo com o regime legal do contrato de alienação fiduciária e com a interpretação da jurisprudência.

PARLAMENTAR

Rogério Lisboa

